

Modernisierte 3-Zimmer-Wohnung mit TG-Stellplatz in den Lahrer Breitmatten



Standort: 77933 Lahr , Schwarzwald

Etagenwohnung / Wohnung

OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 3
- Wohnfläche ca.: 84,55 m²
- Baujahr: 1970
- Zustand: Renoviert

Kaufpreis: 175.000,00 €

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

STAMMDATEN

Objektart	Wohnung
Kategorie	Etagenwohnung
Hausgeld	779,00 €
Wohnfläche (ca.)	84,55 m ²
Kellerfläche (ca.)	4,00 m ²
Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Balkone	2
Objektzustand	Renoviert
Etage	6
Anzahl Etagen	9
Stellplatzanzahl	1
Tiefgarage	1

ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objektyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	163 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse F
Baujahr lt. Energieausweis	1970
Primärenergieträger	Gas
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Gas

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Abstellraum, Kabel TV
- Einbauküche
- Bad mit Dusche
- Fliesen
- Balkon
- Keller, Kelleranteil
- Aufzug, Personenaufzug
- Autobahnanschluß, Bahnhof, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, Schule, Stadtrand
- Frei werdend, Vermietet
- Massiv
- Kunststofffenster

OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss des 1970 massiv errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 45 Einheiten.

Die Wohnung verfügt über 2 Schlafzimmer, ein Wohn-/Esszimmer, ein Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluß sowie eine Küche.

2 Balkone, ein Kellerabteil sowie ein PKW-Stellplatz in der Parkgarage runden dieses Angebot perfekt ab. Die Küche ist gerade mal ca. 2 Jahre alt und kann gegen eine Ablöse gerne übernommen werden.

Der Parkgaragen-Stellplatz ist im Kaufpreis bereits beinhaltet!

Beginnend im Jahr 2014 wurde der Fahrstuhl erneuert, 2019 das Dach modernisiert und 2020 die Zentralheizung. Danach wurden 2023 die Fenster durch moderne Kunststofffenster ersetzt und die gesamte Wohnung renoviert und das Badezimmer modernisiert.

Für die Jahre 2024/2025 ist bereits beschlossen die Fassade neu zu gestalten.

Mit dem Verkauf wird die Wohnung bezugsfrei werden!

Egal ob Sie selber einziehen oder als Kapitalanlage vermieten möchten, hier ist beides gut möglich!

Das aktuelle, monatliche Hausgeld beträgt auf Grund der Sanierungsarbeiten 779,- €.

Dies verteilt sich auf ca. 358,- € umlegbare und auf ca. 422,- € nicht-umlegbare Kosten + Rücklagen.

Ab dem Jahr 2027 reduziert sich jährlich die Kreditrückzahlung bis schließlich im Jahr 2031 der Sanierungskredit vollständig zurückbezahlt ist.

Ab dem Jahr 2027 senken sich somit wieder die monatlichen Hausgeldzahlungen.

Konnte ich Ihr Interesse wecken?

Dann freue ich mich sehr auf Ihre schriftliche Kontaktanfrage!

LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich am östlichen Ortsrand von Lahr kurz vor Kuhbach.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, alle Arten von Schulen, Ärzte und Apotheken finden sich im direkten Umkreis in Lahr.

Zur A5 sind es ca. 15 Fahrminuten mit Fahrtrichtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg.

AUSSTATTUNG

- 2 Schlafräume + 1 Wohnzimmer
- separate Küche (inkl. Küchenmöblierung)
- Badezimmer mit Dusche
- Waschmaschinenanschluß im Badezimmer

- Abstellraum
- Aufzug
- Kellerabteil
- 1 Stellplatz in der Parkgarage
- 2 Balkone

SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 3,57% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Wohnzimmer



Balkon



Aussicht



Küche



Küche



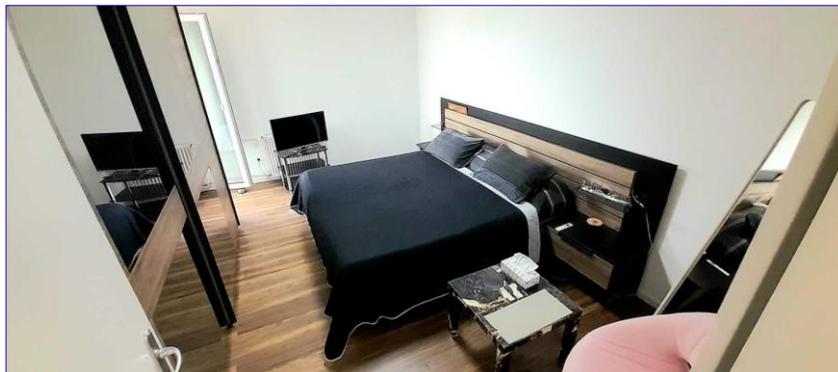
Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Flur



Balkon



Aufzug



Ihr Ansprechpartner:

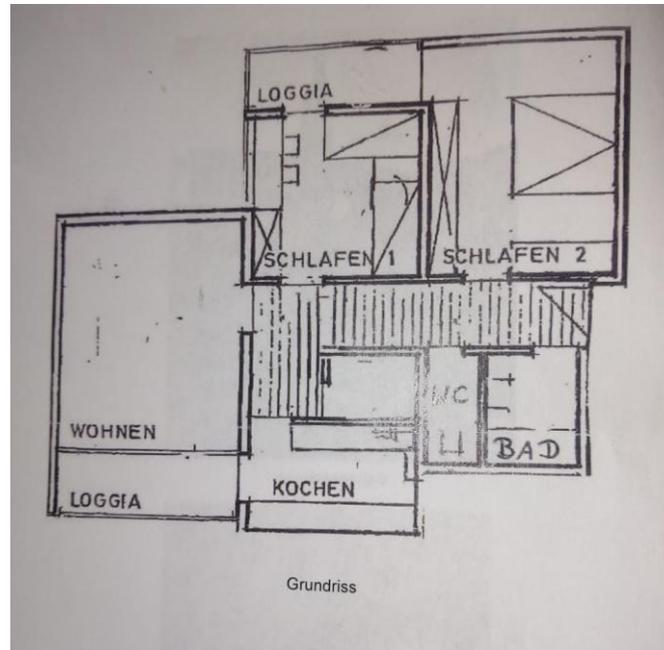
Thomas Kienle
Immobilienmakler

Winkel 7
77654 Offenburg/Zell-Weierbach

Tel: 0781 / 47 43 48 05
Mobil: 0176 / 80 60 18 66
eMail: Thomas.Kienle@Kienle-Immobilien.de
www.kienle-immobilien.de

Ansprechpartner Kienle, Thomas

GRUNDRISS



Grundrisse

IHR ANSPRECHPARTNER

Thomas Kienle

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: thomas.kienle@kienle-immobilien.de

Winkel 7

77654 Offenburg

